



dell'assemblea dei condomini, nei termini legalmente previsti, per l'approvazione dei rendiconti relativi alle gestioni 2019, 2020 e 2021.

Il reclamante addebita al Tribunale l'errore di aver considerato raggiunta la prova del grave inadempimento contestatogli, ma soprattutto di essersi pronunciato nel merito anziché definire il giudizio in rito, sul rilievo che, al tempo delle asserite irregolarità, l'amministratore non fosse revocabile in via giudiziale, giacché in regime di *prorogatio*, essendo il suo mandato già scaduto.

2. Costituitisi, i resistenti hanno eccepito l'inammissibilità del reclamo, giacché fondato su di un motivo (la *prorogatio imperii* quale limite alla revoca giudiziale) non dedotto dinanzi al Tribunale, e invocato l'infondatezza nel merito, chiedendo quindi la conferma del provvedimento impugnato.

### **2. Profili preliminari/pregiudiziali.**

Preliminarmente, deve disattendersi l'eccezione di inammissibilità sollevata dal reclamante.

Pur consapevole della eterogeneità degli orientamenti di merito sul tema, la Corte ritiene che la supposta cessazione dell'incarico di amministratore in capo al ricorrente non faccia venir meno l'interesse dei resistenti ad ottenere una pronuncia di merito sulla revoca giudiziale da loro invocata innanzi al Tribunale, risolvendosi, l'eventuale statuizione favorevole in loro favore, nella declaratoria di risoluzione contrattuale per grave inadempimento del mandatario e dovendosi ricordare che solo in caso di revoca giudiziale è vietato all'assemblea di nominare nuovamente l'amministratore revocato, per come disposto dal comma 13 dell'art. 1129 c.c. A valle di un rapporto formalmente cessato, quindi, può persistere l'interesse del condòmino a far prevalere l'accertamento giudiziale del grave inadempimento dell'amministratore prorogato e a vedere realizzata l'istanza di revoca, sì da prevenire condotte potenzialmente elusive da parte dell'ex amministratore o dei condòmini di maggioranza.

Con il che va scrutinato il merito della lite.

### **3. Merito del ricorso.**

Il reclamante si duole che il Tribunale abbia considerato "grave irregolarità" l'aver convocato l'assemblea dei condomini per l'approvazione dei rendiconti 2019, 2020 e 2021, fuori dai termini previsti dalla legge (art. 1130 n. 10 c.c.).

A giudizio del reclamante, considerando che, in ragione della sospensione dei termini di cui all'art. 1130 n. 10 c.c. disposta dalla l. 126/20, applicabile al caso

concreto *ratione temporis*, l'assemblea, indetta per il 21 aprile 2023, avrebbe dovuto essere convocata entro il mese di ottobre 2022, il ritardo nell'adempimento sarebbe assolutamente 'modesto' e, quindi, inidoneo a giustificare il provvedimento impugnato.

Senonché, come chiarito dal Tribunale, nel nostro caso, l'art. 63 bis della L. n. 126/2020 (di conversione D.L. 104/2020), che aveva sospeso il termine per la convocazione dell'assemblea in vista dell'approvazione dei rendiconti condominiali fino alla dichiarazione di cessazione dello stato di emergenza da COVID 19 (quindi fino al 31 marzo 2022: cfr. d.l. 24 marzo 2022), essendo entrato in vigore il 14 ottobre 2020, rileva in rapporto ai rendiconti 2020 e 2021 (che andavano, perciò, approvati entro settembre 2022, cioè entro 180 gg dal 31 marzo 2022), ma non certamente per il bilancio 2019 (per la cui approvazione l'assemblea andava convocata entro il 30 giugno 2020, cioè entro 180 gg dalla chiusura dell'esercizio 2019).

Il non lieve ritardo, dunque, con cui il reclamante ha convocato l'assemblea per l'approvazione dei bilanci 2019, 2020 e 2021, e la violazione del criterio dell'annualità della gestione, ricavabile dall'aver sottoposto l'esame e l'approvazione dei tre rendiconti nell'unica adunanza prevista per il 21 aprile 2023, costituiscono indubbiamente un'ipotesi di grave irregolarità nella gestione del condominio idonea a giustificare il provvedimento giudiziale di revoca, poiché lesivi del diritto di ogni condòmino al controllo dell'operato dell'amministratore.

L'obbligo di convocazione si fonda, invero, sulla necessità di rendere conto del mandato espletato, permettendo ai condòmini di ricevere una puntuale e ciclica informazione sull'esito della gestione condotta dal mandatario (o sulle ragioni che hanno reso, in ipotesi, impossibile la rendicontazione), e di chiedere in via diretta spiegazioni e chiarimenti all'amministratore, oltre che di presentare obiezioni e osservazioni. L'inadempimento di questo obbligo impedisce evidentemente all'assemblea di esercitare i suoi poteri di controllo e di verifica, pregiudicando il diritto dei singoli partecipanti al condominio a una gestione corretta e trasparente della cosa comune, legittimando, con ciò, ogni condòmino a chiedere la revoca dell'amministratore ai sensi dell'art. 1129, comma 11, c.c.

Per tutte le su esposte ragioni, l'inadempimento dell'odierno reclamante è, in conclusione, da considerarsi colpevole, e in quanto tale sufficiente a giustificare il provvedimento di revoca già pronunziato nei suoi confronti.

#### 4. Spese.

L'applicabilità del principio della soccombenza ai procedimenti di volontaria giurisdizione aventi natura intimamente contenziosa induce a porre le spese del procedimento a carico del reclamante (i compensi vanno liquidati in conformità delle tabelle accluse al D.M. 55/2014, scaglione di valore indeterminabile-complexità bassa, parametri minimi).

P.Q.M.

- rigetta il reclamo;
- condanna il reclamante al pagamento delle spese di lite in favore dei reclamati, che liquida in € 1.168,00 per compensi, oltre rimborso forfettario spese generali, CPA e IVA.

Così deciso in Palermo, nella camera di consiglio del 17 maggio 2023.

Il Consigliere est.

Dott. Francesco Paolo Torrasì

Il Presidente

Dott. Giuseppe Lupo